

Gemeinde Unterensingen
Landkreis Esslingen



Bebauungsplan

„Obere Au 3. Änderung“
im Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung

Entwurf

Stand:
25.11.2024

ARP

Inhaltsverzeichnis

1. Bebauungsplangebiet	3
1.1 Lage und Größe	3
1.2 Umgebung.....	3
1.3 Bestand	3
2. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen	3
2.2 Flächennutzungsplan	3
2.3 Bebauungspläne	4
3. Erfordernis der Planaufstellung/ Ziele und Zwecke der Planung	4
4. Verfahren nach § 13a BauGB	5
5. Umweltbelange	5
6. Planungsdaten	6

1. Bebauungsplangebiet

1.1 Lage und Größe

Das Änderungsgebiet liegt am südöstlichen Rand der Gemeinde Unterensingen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Obere Au 3. Änderung“ ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Au 1. Änderung, rechtskräftig seit 03.01.1983.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 8 ha und ist im Abgrenzungsplan vom 25.11.2024 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

1.2 Umgebung

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an eine bestehende kleinteilige Wohnbebauung, die sich südlich der Austraße erstreckt.

Nordöstlich und südwestlich schließen gewerblich genutzte Flächen mit teilweise größeren Hallenbauten an.

Im Südosten liegt der Neckar mit seinen den Fluss begleitenden grünen Auebereichen.

1.3 Bestand

Beim Änderungsgebiet handelt es sich um eine weitgehend bebaute bzw. versiegelte Gewerbefläche. Die Bebauung besteht aus überwiegend mehrgeschossigen Hallen- und Bürogebäuden. Das Gebiet weist nur wenigen unbebaute Teilflächen auf, die ggf. als Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe oder für Neuansiedlungen dienen können.

Nennenswerte Grünbestände finden sich lediglich in Form von Straßenbäumen entlang der Kelterstraße und entlang der am südöstlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Kreisstraße (K 1219 – Unterensinger Straße).

2. Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen vom 07.04.2000, stellt im Bereich des Bebauungsplans „Obere Au 3. Änderung“ überwiegend gewerbliche Baufläche, am nordwestlichen Rand Wohnbaufläche sowie Verkehrsflächen dar.

Die Bebauungsplanänderung umfasst keine grundsätzliche Änderung der Art der baulichen Nutzung. Damit steht die geplanten Bebauungsplanänderung den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht entgegen. Der Änderungsbebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.3 **Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung besteht der seit 03.02.1984 rechtskräftige Bebauungsplan „Obere Au 1. Änderung“. Dieser setzt überwiegend ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkung fest. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Grundlage ist die Baunutzungsverordnung 1977.

3. **Erfordernis der Planaufstellung/ Ziele und Zwecke der Planung**

In der Gemeinden Unterensingen besteht ein Mangel an Gewerbebauplätzen. Anfragen von Gewerbetreibenden, die sich in der Gemeinde ansiedeln wollen, konnten in der Vergangenheit in vielen Fällen nicht positiv beschieden werden.

Im Gewerbegebiet „Oberer Au“ wird die bestehende Gaststätte auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 874/2 aufgegeben. Für das Grundstück gibt es eine Bauvoranfrage hinsichtlich einer kirchlichen/ sozialen Nutzung auf der Grundlage von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1977.

Bei Umsetzung der Planung wäre das Grundstück auf absehbare Zeit für eine gewerbliche Nutzung nicht mehr verfügbar.

Es besteht daher Anlass, das bestehende Planrecht im Gewerbegebiet zu ändern.

Es soll gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt werden, dass die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1977 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Im Hinblick auf die Knappheit von Gewerbebauplätzen im Gemeindegebiet von Unterensingen soll das Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Au 1. Änderung“ für die in § 8 Abs. 2 der BauNVO 1977 genannten allgemein zulässigen Nutzungen reserviert werden. Dies entspricht dem bestehenden Charakter des Gewerbegebietes, das im Wesentlichen den Gewerbebetrieben aller Art dient, d.h. sämtlichen gewerblichen Nutzungen, die mit Rücksicht auf das Wohnen wegen ihres Störungsgrades nicht mehr ohne Weiteres mischgebietsverträglich sind, ohne andererseits so erheblich zu belästigen, dass sie nur in Industriegebieten verwirklicht werden können. Spezifisch gewerbliche Merkmale weisen auch die in einem Gewerbegebiet regelhaft zulässigen „Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude“ auf. Zu den prägenden Elementen des Gewerbegebietes gehört daher nicht nur das produzierende und das verarbeitende Gewerbe, unter Einfluss des Handwerks, sondern auch die Kategorie der Dienstleistungsbetriebe.

Das Gebiet „Obere Au“ soll deswegen grundsätzlich für solche Nutzungen „reserviert“ werden und es sollen die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1977, die nicht in diesen Zusammenhang gehören, ausgeschlossen werden.

Mit dem Ausschluss geht eine Einschränkung der Verwertbarkeit und der Nutzungsoptionen von Grundstücken im Gewerbegebiet „Obere Au“ einher. Dies erscheint im Hinblick auf den mit dem Ausschluss verfolgten Zweck hinnehmbar, zumal ausreichend Nutzungsmöglichkeiten für die Eigentümer verbleiben.

Für die planungsrechtliche Sicherung der o.g. städtebaulichen Ziele ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans „Obere Au 3. Änderung“ erforderlich.

4. Verfahren nach § 13a BauGB

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung), da es sich beim Geltungsbereich um ein überwiegend bereits bebautes Gebiet im Innenbereich handelt, für das bereits bisher Planungsrecht besteht und für das lediglich die zulässigen Nutzungen geändert werden sollen (andere Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs.1 BauGB).

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung zum Maß der Versiegelung. Es erfolgen ausschließlich textliche Änderungen in Bezug auf die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet. Die Fläche kann somit aus der Vorprüfungsbetrachtung ausgenommen werden.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Es sind darüber hinaus keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld sogenannter „Störfallbetriebe“.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB sind somit gegeben.

5. Umweltbelange

Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Oberer Au 3. Änderung“ wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (andere Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs.1 BauGB) aufgestellt.

Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

6. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet

ca. 8 ha

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Unterensingen

Stuttgart, den 25.11.2024

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

gez.

Dipl. Ing. R. Schneider

Architekt und Stadtplaner